

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 29 年 6 月 3 日現在

機関番号：14501

研究種目：挑戦的萌芽研究

研究期間：2014～2016

課題番号：26630273

研究課題名(和文)ポスト・クライシスの住宅供給システムに関する国際比較分析

研究課題名(英文)Comparative Research on Post-Crisis Housing Systems

研究代表者

平山 洋介(Hirayama, Yosuke)

神戸大学・人間発達環境学研究科・教授

研究者番号：70212173

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,700,000円

研究成果の概要(和文)：先進諸国の多くは、1980年代から、市場重視の住宅供給システムをつくってきた。それによって、持家セクターが拡大し、社会賃貸セクターは縮小した。しかし、サブプライム・ローン破綻、リーマンショック、ユーロ危機など、2000年代末から続くグローバルな金融・経済危機によって、持家取得の推進は困難になった。この結果、“ポスト・クライシス”の住宅供給システムをどのように組み立てるのかという問題の重要性が高まった。こうした状況を背景とし、本研究では、主に文献・統計調査によって国際比較分析を進め、持家停滞のなかで、民間賃貸を刺激する政策が拡大し、社会賃貸セクターを再評価する動きがあることを明らかにした。

研究成果の概要(英文)：Governments in many developed countries have shifted housing policies towards a more neoliberal model, leading to the expansion of market-based owner-occupied housing sectors and the shrinkage of social rented housing sectors. Along with the onset of the 2007/08 Global Financial Crisis and the subsequent Euro Crisis, however, market-oriented housing systems are now trapped in crisis. A key feature of housing systems in the neoliberal era is the financialization of housing and thus the excessive collateralization of real estate resulted in catastrophic financial and economic turmoil. In this research, we carried out cross-national analyses of changes in housing systems in terms of how post-crisis housing systems are being shaped. New trends in housing systems are found in many countries' policy of encouraging the expansion of private rented housing markets in response to prolonged stagnation in owner-occupied housing markets.

研究分野：住宅政策

キーワード：ポスト・クライシス 住宅政策 住宅供給 住宅市場 住宅ローン市場 社会住宅 経路依存 国際比較

1. 研究開始当初の背景

(1) 先進諸国の多くは、1980年代から、市場重視の住宅供給システムをつくってきた。この枠組みのなかで、持家セクターが拡大し、社会賃貸セクター向けの政策支援は縮小した。しかし、サブプライム・ローン破綻、リーマンショック、ユーロ危機など、2000年代末から続くグローバルな金融・経済危機によって、持家取得の推進は困難になった。この結果、住宅に関する公共政策の見直しが進み、“ポスト・クライシス”の住宅供給システムをどのように組み立てるのか、という問題の重要性が高まった。一方、日本では、市場重視の住宅供給が1990年代半ばから続き、その今後の展開をどのように設計するのかという検討課題がある。

(2) 国際住宅学界では、ポスト・クライシスの住宅政策は、最重要の関心事である。ISA(International Sociological Association)のRC43(住宅・建造環境)、RC21(都市研究)、ENHR(European Network for Housing Research)などは、ポスト・サブプライムの住宅政策のあり方に関して矢継ぎ早に会議・学会を開催した。金融・経済危機が住宅ローン市場に強く影響したことから、研究関心の多くは、住宅ローン制度の再編に向けられた。しかし、ポスト・クライシスの政策転換は、金融領域だけではなく、持家/借家供給バランスの再考、社会賃貸住宅の建設再開、家賃補助制度の再構築など、住宅供給の領域にもおよんでいる。

2. 研究の目的

以上を背景とし、本研究では、“ポスト・クライシス”の住宅供給に関する国際比較分析を進めた。住宅金融だけではなく、むしろ住宅供給システムの変化に注意を向け、その再編に関する考察を行った。また同時に、本研究の狙いは、住宅政策に関する日本の位置・特徴を国際比較のなかで見定める点にある。国際住宅学界では、ポスト・クライシスの住宅政策に関する分析の多くは、住宅金融の側面から進められ、また「危機からの脱出」のあり方を重視してきた。これに比べ、本研究は、住宅融資制度の変化に加え、持家/借家供給のバランスの再編、社会賃貸住宅の供給再開、家賃補助制度の変化など、住宅供給施策をも分析対象とし、「危機からの脱出」策だけではなく、むしろ中・長期的な政策再編の方向をとらえようとした。

3. 研究の方法

(1) ポスト・クライシスの住宅政策については、住宅金融の実態変化と制度再編に関する研究が蓄積されてきた。この点では、M. Stephens, M. H. Schwartz & L. Seabrooke, M. Aalbers, R. Forrest & N-M. Yipらの仕事がとくに重要な成果として知られている。これらをレビューすると同時に、*Housing Studies*,

*Urban Studies, Society and Space, International Journal of Urban and Regional Research, Journal of Housing and the Built Environment*などの主要ジャーナルと単行書籍を系統的にサーベイし、研究動向を詳細に把握した。

(2) 以上の既往研究のサーベイをふまえて、欧米諸国と東アジア諸国に関し、政府の住宅政策、住宅市場、住宅金融の新たな動向を、主に文献・資料調査から調べ、比較分析を進めた。この間、香港、スロベニアなどで、海外研究者と研究交換の機会を得た。

4. 研究成果

(1) 国際比較研究を通じて、「グローバル・インパクト」と「経路依存性」の組み合わせから政策・制度の再編をとらえるという方法・アプローチが有効であることを示した点に本研究の成果の特徴がある。このフレームを用いると、先進諸国の住宅供給システムは、一連の金融・経済危機という「グローバル・インパクト」を受け、共通の方向に変化する一方、国ごとの過去の経緯から逃れられず、「経路依存性」を示すことから、ポスト・クライシスの政策再編には「普遍」の傾向だけではなく、「差異」が生じる、という理論の設定が可能になる。

(2) 以上のフレームを用い、次の手順で分析を進めた。まず、「プレ・クライシス」の住宅供給システムの分析を行った。本研究の特徴の一つは、「経路依存性」の重視である。この点をふまえ、1980年代から金融・経済危機の発生までの住宅事情と住宅供給政策を調べた。調査項目として重視したのは、住宅所有形態の変容、住宅価格推移、持家取得支援の政策・制度、社会賃貸住宅の施策動向などである。

(3) 次に、「クライシス・インパクト」をみようとした。金融・経済危機という「グローバル・インパクト」は多数の国の住宅・住宅ローン市場に強く影響した。しかし、その影響の現れ方は、国ごとに異なっている。サブプライム破綻の発生源であるアメリカをはじめとするアングロサクソン諸国では金融の著しい信用収縮が発生した。アイルランド、アイスランドなどでは、国家経済が壊滅に近い状態に陥った。その一方、西欧・東アジア諸国の多くでは、住宅・住宅ローン市場に対するサブプライム破綻の直接影響は相対的に軽かった(景気後退などの間接影響は大きい)。こうした「普遍」と「差異」を念頭に置き、金融・経済危機が各国の住宅・住宅ローン市場に与えたインパクトをとらえようとした。

(4) さらに、「ポスト・クライシス」の住宅供給システムを分析するために、金融・経済危機に続いて、住宅事情がどのように変化

し、住宅政策がどのように展開したのかわかるうとした。住宅事情に関しては、住宅所有形態と住宅価格の推移、住宅政策についてはとくに住宅ローン滞納世帯・差し押さえ世帯などの救済策、住宅供給施策の方針、社会賃貸住宅の供給再開動向、低所得者向け持家プログラム、民営借家市場に対する政策介入、家賃補助制度の運営動向などをとらえた。先進諸国にほぼ共通して、持家取得促進の強調の程度が低下し、持家/借家供給のバランスの見直しが始まっている。

(5) 以上の作業をふまえ、「経路依存性」と「グローバル・インパクト」の交錯が各国のポスト・クライシスの住宅供給システムにどのように影響するのに関し、地理的な類型化を試みた。まず、アングロサクソン諸国では、金融危機の影響が深刻であったにもかかわらず、多くの住宅市場はすでに回復し、政府が持家支援の政策を続ける傾向を示している。ここには、アングロサクソン諸国における持家重視の伝統が依然として持続していることが表れている。ただし、ニューヨーク、ロンドンなどの「世界都市」の住宅市場が空前のブームに沸く一方、地方の多くでは、住宅市場が停滞したままである点に注意する必要がある。

(6) オランダ、フランスなどの西欧諸国は、ポスト・クライシス期になって、社会住宅の再評価が進み、テニユア・バランスを重視する政策展開の萌芽が認められる。これは、西欧諸国の多くが戦後期から1960年代にかけて社会住宅を大量に建設した経緯をもつ点に関係する。住宅政策の市場化によって社会住宅供給は縮小したとはいえ、過去の大量建設の経験は、ポスト・クライシスの住宅政策に反映する側面をもつ。この点は、住宅政策の経路依存性を表している。同じ欧州でも、南欧は、持家率がきわめて高く、世界金融危機からとくに深刻な影響を受けた点を特徴とする。ここでは、社会住宅などの施策は伝統的に弱いままであったが、スペインでは家賃補助が開始されるなど、新たな施策展開の兆候が認められる。

(7) 中国・韓国などの東アジア諸国は、金融・経済危機の直接影響は相対的に小規模であった。しかし、これらの国では、以前から住宅価格の高騰のために持家取得が困難になっていたという経緯を有し、それが特に若年層の不満を拡大したことから、公共住宅の大量建設に関する計画を策定するにいたった。市場重視の持家供給が依然として支配的であるとはいえ、政府は公共住宅供給にも力点が置きはじたようにみえる

(8) 以上の分析から、住宅供給システムの変化には、経路依存の傾向が認められ、ブレ・クライシスのシステムのあり方が反映し

ていること、また同時に、グローバルなクライシス・インパクトが住宅供給の変化に影響したこと、そしてポスト・クライシスの住宅供給システムは地理的な類型性を示すことが示された。すなわち、「経路依存」と「グローバル・インパクト」の組み合わせに関する「普遍」と「差異」をみることで、各国の住宅供給システムの再編実態をとらえることが可能になる。

(9) 以上の分析枠組みから、日本の住宅供給システムが固有の条件をもつことが指摘される。まず、日本では、世界金融危機の発生以前から、持家市場が長く停滞する状況にあった。これは、バブル破綻後の住宅市場の停滞が長引き、そこに人口減少などの影響が加わったためである。このため、他の多くの国では、金融危機は住宅市場のブームを襲ったのに対し、日本では、すでに停滞している住宅市場に金融危機の影響が加わった点が特徴的である。多くの国は、金融危機後に、住宅と住宅ローン市場の深刻な停滞を経験したが、日本は、それに先立つ「先進事例」としての位置を占める。また、ポスト・クライシスの住宅供給システムは、国ごとに異なっているが、持家推進の程度の低下、民営借家供給に対する政策支援の拡大、社会賃貸セクターのあり方の再考など、賃貸住宅を以前より重視する傾向をみせ、テニユア・ニュートラルの方向を示している。このなかで、日本の政府は、公営住宅などを減らし続けている。これに比べ、民営借家市場は拡大に向かった。これは、持家取得の困難を反映すると同時に、相続税対策としてのアパート建設などが増えたためである。日本のこうした政策動向は、公営住宅セクターがきわめて小さく、家賃補助政策も存在しないという伝統を反映し、グローバル・インパクトを受けながらも、経路依存の傾向が強いという傾向を表している。その一方、これからの日本は、経済停滞に加え、人口の減少とさらなる高齢化を経験することになる。そこでは、より低所得の世帯、高齢の借家人、より不安定な就労者が増えると予測され、そうした社会・経済条件変化が住宅供給システムをどのように変化させるのか、という問いの重要さが増すとみられる。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計28件)

平山洋介「住宅セーフティネットを考える」『住宅会議』審査無, 99号, 2017, 6-8.

Kawata, N., Hirayama, Y. and Murakami, A. *The Effects of Growing Student Loan Debt on Housing among Japan's Younger Generation*. Paper for 2016 Asia-Pacific Network for Housing Research Conference, Housing Issues in a New

Epoch of Urbanization: Challenges and Opportunities, 審査有, 2016, Guangzhou.

平山洋介「持続可能な未来のために 社会問題としての住まい」『生活と自治』 審査無, 570, 2016, 22-23.

平山洋介「“賃貸世代”の住宅事情について」『都市問題』 審査無, 107(9), 2016, 91-99.

平山洋介「若者の“次の段階”を支える住宅政策を」『月刊ガバナンス』 審査無, 207, 2016, 29-31.

平山洋介「結婚遠のく住宅事情」『週刊東洋経済』 審査無, 6658, 2016, 62-63.

平山洋介「“三世同居促進”の住宅政策をどう読むか」『世界』 審査無, 880, 2016, 107-118.

川田菜穂子・平山洋介「所得格差と相対的貧困の拡大における住居費負担の影響」『住総研研究論文集』 審査有, 42, 2016, 215-225.

平山洋介「三世同居促進の住宅政策について」『住宅会議』 審査無, 96, 2016, 50-54.

平山洋介「公共住宅政策について 国際比較を交えて」関西大学戦略的研究基盤団地再編プロジェクト(編)『ストック活用型団地再編への展望』関西大学出版部, 審査無, 2016, 131-142.

平山洋介「空き家対策のあり方について」『TASC』 審査無, 478, 2015, 6-12.

平山洋介・川田菜穂子「若年・未婚・低所得層の居住実態について」『日本建築学会計画系論文集』 審査有, (80) 716, 2015, 2303-2313.

平山洋介「超高齢社会の住宅条件とその階層化」『都市計画』 審査無, 64(6), 2015, 40-45.

平山洋介「マイホームと個人/家族化」『生活経済政策』 審査無, 224, 2015, 8-12.

平山洋介「住宅政策と個人/家族化」『建築雑誌』 審査無, 130(1674), 2015, 8-9.

平山洋介「若者の住宅問題 増大する親同居、自立阻む住居費負担」『月刊福祉』 審査無, 98(8), 2015, 50-53.

平山洋介「住宅資産所有の不平等」『世界』 審査無, 869, 2015, 206-217.

平山洋介「急増する空き家と政策対応」『月刊福祉』 審査無, 98(5), 2015, 38-41.

平山洋介「次世代を支える住宅政策を」『都市とガバナンス』 審査無, 23, 2015, 55-63.

平山洋介「高齢社会の住宅不平等」『Review and Research』 審査無, 2, 2015, 4-7.

Forrest, R. and Hiramaya, Y. The financialisation of the social project: Embedded liberalism, neoliberalism and home ownership, *Urban Studies*, 審査有, 52 (2), 2015, 233-244.

平山洋介「若者で増加する親との同居、異様に重い家賃負担」『エコノミスト』 審査無, 93(6), 2015, 76-77.

平山洋介「住宅扶助と最低居住面積水準」『賃金と社会保障』 審査無, 1621, 2014, 4-13.

平山洋介「都市をほんとうに売り払うのか？」『グラフィケーション』 審査無, 194, 2014, 17-19.

平山洋介「住宅事情の変化からみたセーフティネットの論点」日本建築学会建築社会システム委員会(編)『住宅セーフティネットの再構築を考える』 審査無, 2014, 17-26.

平山洋介「持ち家社会と住宅政策」『社会政策』 審査無, 6 (1), 2014, 11-23.

平山洋介「高齢社会の都市住宅政策」『公衆衛生』 審査無, 78 (9), 2014, 617-621.

平山洋介「住宅政策とジェンダー」『住宅会議』 審査無, 91, 2014, 4-9.

〔図書〕(計4件)

Hirayama, Y.ほか, Palgrave Macmillan, *Cities and the Super-Rich: Real Estate, Elite Practices and Urban Political Economies*, 2017, 296 (189-208).

平山洋介, 中島明子ほか, 萌文社 『Housers: 住宅問題と向き合う人々』 2017, 222 (25-33).

平山洋介ほか, ドメス出版 『深化する居住の危機 住宅白書 2014-2016』 2017, 372 (77-80).

平山洋介, 浅見泰司ほか, プロGRESS 『都市の空閑地・空き家を考える』 2014, 263(154-166).

6. 研究組織

(1) 研究代表者

平山 洋介 (HIRAYAMA, Yosuke)
神戸大学・大学院人間発達環境学研究所・教授

研究者番号: 70212173